

2021年2月5日

2021年3月期第3四半期決算短信 補足説明資料

- ・連結比較損益総括表 P. 1
- ・連結セグメント損益総括表 P. 2
- ・連結比較貸借対照表 P. 3

三井不動産株式会社

連結損益計算書 (累計)				
	当第3四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益	1,468,035	1,295,461	172,573	13.3%
賃貸	459,922	475,657	△ 15,734	
分譲	526,423	284,151	242,271	
マネジメント	294,729	312,978	△ 18,248	
その他	186,959	222,674	△ 35,715	
賃貸	96,468	118,038	△ 21,569	
分譲	97,735	43,736	53,998	
マネジメント	25,191	41,429	△ 16,238	
その他	△ 20,887	395	△ 21,282	
消去他	△ 34,063	△ 33,261	△ 801	
営業利益	164,444	170,338	△ 5,893	△ 3.5%
営業外損益	△ 21,176	△ 13,710	△ 7,465	
持分法損益	△ 841	5,161	△ 6,003	
純金利負担	△ 20,102	△ 21,094	992	
その他	△ 231	2,222	△ 2,454	
経常利益	143,268	156,627	△ 13,359	△ 8.5%
特別損益	△ 197	△ 1,826	1,628	
特別利益	47,177	3,603	43,574	
特別損失	△ 47,374	△ 5,429	△ 41,945	
税金等調整前四半期純利益	143,071	154,801	△ 11,730	
法人税等	△ 44,235	△ 51,787	7,552	
四半期純利益	98,835	103,013	△ 4,177	
非支配株主に帰属する四半期純損益	50	△ 719	770	
親会社株主に帰属する四半期純利益	98,886	102,294	△ 3,407	△ 3.3%

■連結業績概要

第1四半期は、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けた商業施設、ホテル・リゾート施設、個人向け仲介(リハウス)店舗の休館休店等により、収益・利益は大きく減少。

第2四半期以降は、商業、ホテル・リゾート、リハウス、リパークなど各事業の収益回復、既存オフィスにおける賃貸収益の継続拡大、国内住宅分譲の好調な販売と順調な引渡しに加え、第3四半期においては投資家への物件売却が大幅に伸長。

その結果、当第3四半期(累計)の売上高は前年同期比1,725億円(13.3%)の増収、営業利益は58億円(△3.5%)の減益、経常利益は133億(△8.5%)の減益、親会社株主に帰属する四半期純利益は34億円(△3.3%)の減益。なお、営業利益および親会社株主に帰属する四半期純利益は通期予想の82%超。

足元では、年明けの緊急事態宣言の再発出を受け、商業施設の集客、リパークの稼働、ホテル・リゾート施設の予約等に影響がみられるため、今後の動向を注視。

■連結業績予想

2020年11月5日公表の通期の売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の見通しに対し、当該予想数値の変更はなし。

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

公表 (進捗率)			
	当第3四半期	通期予想 (2020.11.5公表)	進捗率
営業収益	1,468,035	1,950,000	75.3%
営業利益	164,444	200,000	82.2%
経常利益	143,268	169,000	84.8%
親会社株主に帰属する四半期純利益	98,886	120,000	82.4%

特別損益	
[特別利益]	
投資有価証券売却益	44,552
関係会社株式売却益	2,625
合計	47,177

[特別損失]	
減損損失	△ 33,088
新型コロナウイルス感染症による損失	△ 14,286
合計	△ 47,374

連結包括利益計算書 (累計)		
	当第3四半期	前年同期
四半期純利益	98,835	103,013
その他の包括利益	45,403	49,978
その他有価証券評価差額金	59,035	61,746
繰延ヘッジ損益	1,794	△ 132
為替換算調整勘定	△ 10,813	△ 8,645
退職給付に係る調整額	1,010	△ 599
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 5,622	△ 2,392
四半期包括利益	144,239	152,991
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(144,685)	(152,718)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(△ 446)	(272)

(参考) 単体・営業損益			
	当第3四半期	前年同期	増減
営業収益			
賃貸事業	404,966	434,773	△ 29,806
分譲事業(業務施設等)	172,810	34,359	138,451
その他	41,035	26,743	14,291
合計	618,813	495,876	122,936
粗利益率			
賃貸事業	14.2%	18.3%	△ 4.1pt
分譲事業(業務施設等)	20.2%	49.3%	△ 29.1pt
その他	46.1%	21.6%	24.5pt
営業利益	80,133	73,619	6,514

連結セグメント損益総括表

2021年3月期第3四半期決算2

[単位:百万円]

貸 貸	当第3四半期 対前年同期		当第3四半期 対前年同期	
	営業収益	△15,734	営業利益	△21,569
	459,922		96,468	

オフィスは、第1四半期以降、既存オフィスの賃貸収益が継続して伸長。商業施設は、第1四半期において新型コロナウイルス感染症の拡大を受けた施設の休館等により収益・利益は大きく減少。第2四半期から第3四半期において既存商業施設の収益回復や新規開業物件の貢献等により収益・利益は回復。これらにより、当第3四半期(累計)では、セグメント全体で157億円の減収、215億円の減益。なお、当第3四半期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.5%。

当第3四半期における主要な新規・通期稼働物件
 ・新規稼働(当期稼働物件)
 文京ガーデンゲートタワー
 三井アウトレットパーク横浜ベイサイド
 RAYARD MIYASHITA PARK
 ららぽーと愛知東郷
 RAYARD Hisaya-odori Park
 ・通期稼働(前期稼働物件)
 Otemachi One タワー
 豊洲ベイサイドクロスタワー
 ららぽーと沼津

<賃貸>		当第3四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	274,805	268,483	6,322
	貸付面積(千㎡)	5,824	5,424	400
	オフィス	2,162	2,087	75
	商業施設	1,243	1,168	75
その他	収益	33,299	25,526	7,773
	収益合計	459,922	475,657	△15,734

空室率推移

	20/12	20/9	20/6	20/3	19/3	18/3
連結オフィス・商業	2.7%	2.4%	2.1%	2.3%	1.8%	2.4%
単体オフィス首都圏	3.5%	2.6%	2.1%	1.9%	1.7%	2.2%

(参考) 単体・賃貸総括表

	総計		首都圏		地方	
	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期
棟数	140	138	113	110	27	28
貸付面積(千㎡)	2,947	2,822	2,629	2,496	318	326
賃貸収益	237,044	232,788	220,399	216,356	16,644	16,431
空室率	3.5%	1.5%	3.5%	1.5%	3.2%	1.3%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期
棟数	99	91	72	65	27	26
貸付面積(千㎡)	2,277	2,115	1,485	1,385	791	730
賃貸収益	146,074	175,599	99,695	121,378	46,378	54,220
空室率	1.3%	1.1%	1.5%	1.2%	1.1%	0.9%

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

分 譲	当第3四半期 対前年同期		当第3四半期 対前年同期	
	営業収益	+242,271	営業利益	+53,998
	526,423		97,735	

第1四半期以降の国内住宅分譲の好調な販売や順調な引渡しに加え、第3四半期は投資家向けの物件売却が大幅に進捗。その結果、当第3四半期(累計)では、セグメント全体で2,422億円の増収、539億円の増益。なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,800戸に対する契約は97%まで進捗(当第3四半期末時点)。

当第3四半期における主要な計上物件
 ・国内住宅分譲 ザ・タワー横浜北仲、パークシティ武蔵小山 ザタワー、THE COURT 神宮外苑、Kosugi 3rd Avenue The Residence、ファインコート稲毛海岸美浜の杜
 ・投資家向け分譲 新橋M-SQUARE Bright、名古屋三井ビルディング(本館・新館)、大崎プライトタワー MFLP堺、MFLP茨木、MFLP川口 I、パークアクシス東陽町・親水公園

<分譲>		当第3四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	226,120	171,395	54,725
	戸数(戸)	2,969	2,285	684
	戸当たり単価(万円)	7,616	7,501	115
戸建分譲	収益	23,387	22,137	1,250
	戸数(戸)	351	323	28
	戸当たり単価(万円)	6,663	6,854	△191
国内住宅分譲合計	収益	249,508	193,532	55,976
	戸数(戸)	3,320	2,608	712
	戸当たり単価(万円)	7,515	7,421	94
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	276,914	90,618	186,295
	営業利益	65,963	21,201	44,762
収益合計		526,423	284,151	242,271

国内住宅分譲完成在庫推移 (戸)		20/12	20/9	20/6	20/3	19/3	18/3
中高層分譲	151	203	260	128	141	108	
戸建分譲	36	63	66	58	30	40	
合計	187	266	326	186	171	148	

国内住宅分譲契約戸数 (戸)		前期末 契約済み	期中契約	契約 累計	売上計上	当期末 契約済み	期中 新規発売
中高層分譲	3,673	2,082	5,755	2,969	2,786	2,073	
戸建分譲	64	436	500	351	149	416	
合計	3,737	2,518	6,255	3,320	2,935	2,489	

マネジメント	当第3四半期 対前年同期		当第3四半期 対前年同期	
	営業収益	△18,248	営業利益	△16,238
	294,729		25,191	

第1四半期は新型コロナウイルス感染症の拡大を受けたリハウス(個人向け仲介)店舗の休店や外出自粛によるリパーク(貸し駐車場)の稼働低下等により収益・利益は大きく減少。第2四半期から第3四半期にかけてはリハウスの取扱件数の増加やリパークの稼働回復等により収益・利益は改善。その結果、当第3四半期(累計)では、セグメント全体で182億円の減収、162億円の減益。

<マネジメント>		当第3四半期	前年同期	増減
プロパティマネジメント	収益	228,505	234,738	△6,233
	営業利益	14,353	24,793	△10,439
仲介・アセットマネジメント等	収益	66,224	78,239	△12,014
	営業利益	10,837	16,636	△5,798
収益合計		294,729	312,978	△18,248

	当第3四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	274,868	264,301	10,567
仲介件数 ※	27,461	31,922	△4,461
販売受託件数	1,632	1,404	228

※ 仲介件数は外部顧客からの件数
 (参考)三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数:27,519件(前年同期比△4,437件)

その他	当第3四半期 対前年同期		当第3四半期 対前年同期	
	営業収益	△35,715	営業利益	△21,282
	186,959		△20,887	

主に施設営業において、第1四半期は新型コロナウイルス感染症の拡大を受けたホテル・リゾート施設の休館等により収益・利益は大きく減少。第2四半期から第3四半期にかけてはGoToキャンペーン効果等による稼働回復が見られたが、当第3四半期(累計)では、セグメント全体で357億円の減収、212億円の減益。

<その他> 収益	当第3四半期	前年同期	増減
新築請負	96,935	102,972	△6,037
施設営業	25,938	53,876	△27,938
その他	64,085	65,824	△1,739
収益合計	186,959	222,674	△35,715

	当第3四半期	前年同期	増減
新築請負受注工事高	89,691	101,091	△11,399

(参考)海外事業		当第3四半期	前年同期	増減
賃貸	収益	50,180	48,522	1,657
	営業利益①	11,853	15,624	△3,771
分譲	収益	9,265	26,544	△17,278
	営業利益②	△162	789	△952
マネジメント・その他等	収益	3,318	10,151	△6,833
	営業利益③	△941	825	△1,766
海外持分法換算営業利益④(※1)		6,421	5,419	1,001
海外事業利益合計①+②+③+④		17,170	22,659	△5,488
海外事業利益比率(※2)		10.0%	12.9%	△2.9pt

※1 以下の金額の合計額
 ・海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額(注)に当社持分割合を乗じて算出。
 (注)営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益。
 ・海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益
 (不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る)
 ※2 海外事業利益合計÷(連結営業利益+海外持分法換算営業利益)×100

[単位:百万円]

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	719,775	717,860	1,915
三井不動産	581,446	582,181	△ 735
三井不動産アメリカグループ	408,979	355,724	53,255
SPC合計	120,274	192,689	△ 72,415
英国三井不動産グループ	39,413	46,072	△ 6,658
その他・消去等	15,043	13,310	1,732
合計	1,884,933	1,907,839	△ 22,906

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当第3四半期	1,907,839	409,897	△ 393,704	△ 39,098	1,884,933
前年同期	1,630,558	419,621	△ 197,004	△ 22,673	1,830,502

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費〔当第3四半期675億円〕

※新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む

〔有形・無形固定資産〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,931,635	2,815,017	116,618
三井不動産アメリカグループ	451,797	421,554	30,242
SPC合計	118,805	228,744	△ 109,939
三井不動産レジデンシャル	68,623	64,600	4,023
英国三井不動産グループ	54,489	58,365	△ 3,875
その他・消去等	179,950	164,859	15,090
合計	3,805,301	3,753,141	52,159

(再評価差額を含む)

	期首残高	新規投資※	減価償却	その他	期末残高
当第3四半期	3,753,141	193,036	△ 71,967	△ 68,909	3,805,301
前年同期	3,500,482	256,277	△ 66,600	△ 22,330	3,667,829

※新規投資には、資本的支出および子会社への出資に伴う有形・無形固定資産の増加を含む

【有形・無形固定資産】

有形・無形固定資産は521億円増加し、3兆8,053億円となった。
 主な内訳は、三井不動産における「RAYARD MIYASHITA PARK」、
 「HOTEL THE MITSUI KYOTO」、三井不動産アメリカにおける「50ハドソンヤード」

(為替:当第3四半期末 105.80円/ドル 前期末 109.56円/ドル
 当第3四半期末 136.09円/ポンド 前期末 143.48円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,907,972	2,630,106	277,865
三井不動産アメリカグループ	679,373	681,207	△ 1,833
三井不動産レジデンシャル	664,400	594,900	69,500
SPC合計	182,305	345,355	△ 163,050
三井不動産アジアグループ	89,663	81,735	7,927
英国三井不動産グループ	48,750	51,909	△ 3,158
子会社貸付金	△ 980,983	△ 990,427	9,443
その他・消去等	127,978	86,330	41,647
合計	3,719,459	3,481,117	238,342
(うちノンリコース債務)	540,597	603,674	△ 63,076

【有利子負債】

有利子負債は2,383億円増加し、3兆7,194億円となった。
 主な内訳は、有形・無形固定資産の新規投資等による投資活動のキャッシュ・アウト2,329億円等。

〔連結貸借対照表〕

	当第3四半期末	前期末	増減		当第3四半期末	前期末	増減
流動資産	2,389,123	2,393,566	△ 4,443	流動負債	1,128,324	1,039,761	88,562
現金・預金	179,540	183,412	△ 3,871	支払手形及び買掛金	67,926	147,075	△ 79,149
受取手形及び売掛金	35,898	38,908	△ 3,009	短期借入金	446,526	164,442	282,084
有価証券	87	219	△ 131	コマーシャルペーパー	189,000	173,000	16,000
販売用不動産・前渡金	1,884,933	1,907,839	△ 22,906	短期償還社債	41,635	102,500	△ 60,865
未成工事支出金	28,415	17,149	11,266	未払法人税等	9,295	36,905	△ 27,610
その他のたな卸資産	5,003	5,308	△ 305	未成工事受入金	26,172	21,635	4,537
短期貸付金	18,700	18,543	157	完成工事補償引当金	730	797	△ 67
営業出資金	7,320	6,682	637	債務保証損失引当金	1	3	△ 2
その他の流動資産	229,761	215,803	13,957	その他流動負債	347,036	393,401	△ 46,365
貸倒引当金	△ 537	△ 300	△ 237	固定負債	3,895,372	3,869,071	26,300
有形固定資産	3,728,900	3,677,609	51,290	社債	745,110	694,538	50,571
建物及び構築物	1,218,831	1,207,705	11,126	長期借入金	2,297,187	2,346,636	△ 49,448
機械装置・運搬具	56,424	58,780	△ 2,355	預り敷金・保証金	433,706	436,595	△ 2,888
土地	2,166,672	2,175,707	△ 9,035	役員退職慰労引当金	869	800	69
建設仮勘定	225,255	177,433	47,822	退職給付に係る負債	46,203	46,196	7
その他	61,716	57,983	3,732	繰延税金負債	175,482	147,786	27,696
無形固定資産	76,400	75,532	868	再評価に係る繰延税金負債	151,544	151,544	-
有形・無形固定資産	3,805,301	3,753,141	52,159	その他固定負債	45,267	44,973	293
投資その他資産	1,402,005	1,248,650	153,355	有利子負債	3,719,459	3,481,117	238,342
投資有価証券	1,003,015	888,056	114,958	うちノンリコース債務	540,597	603,674	△ 63,076
長期貸付金	9,930	7,586	2,343	余剰敷金・保証金	286,827	291,181	△ 4,354
差入敷金・保証金	146,879	145,413	1,465	負債計	5,023,696	4,908,833	114,863
退職給付に係る資産	28,466	28,994	△ 527	資本金	339,897	339,766	130
繰延税金資産	27,871	25,943	1,927	資本剰余金	345,296	372,162	△ 26,865
再評価に係る繰延税金資産	2	2	-	利益剰余金	1,143,338	1,070,239	73,098
その他投資その他資産	186,900	153,717	33,183	自己株式	△ 4,134	△ 14,364	10,229
貸倒引当金	△ 1,060	△ 1,065	4	土地再評価差額金	313,562	330,305	△ 16,743
資産計	7,596,431	7,395,359	201,071	その他有価証券評価差額金	379,031	319,993	59,037
				繰延ヘッジ損益	1,549	△ 222	1,771
				為替換算調整勘定	△ 31,048	△ 14,793	△ 16,254
				退職給付に係る調整累計額	6,659	5,592	1,066
				新株予約権	1,450	1,454	△ 3
				非支配株主持分	77,132	76,391	741
				純資産計	2,572,734	2,486,525	86,208
				〔D/Eレシオ〕	(1.49)	(1.45)	(0.04)
				〔自己資本比率〕	(32.8%)	(32.6%)	(0.2pt)
				負債・純資産計	7,596,431	7,395,359	201,071

【株式会社東京ドームの連結子会社化について】

- 当社は株式会社東京ドーム(以下「東京ドーム」といいます。)に対する公開買付けの結果、議決権の84.82%の株式を取得するに至り、東京ドームを2021年1月25日(公開買付けの決済の開始日)付で当社の連結子会社といたしました。
- 東京ドームの連結貸借対照表は2021年3月期末に当社の連結貸借対照表に、東京ドームの連結損益計算書は2022年3月期の期初から当社の連結損益計算書にそれぞれ取り込まれます。
- 当該連結子会社化の詳細は2021年1月19日付「株式会社東京ドーム普通株式(証券コード9681)に対する公開買付けの結果及び子会社の異動に関するお知らせ」及び、「2021年3月期 第3四半期決算短信」の「重要な後発事象」をご参照ください。
- なお、当該公開買付けの結果を踏まえ、2021年3月期の有形・無形固定資産新規投資額は5,500億円となる見込みです。